

## หลักเกณฑ์ในการขอถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้ ต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 2 ประการหากขาดหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ก็ไม่อาจจะถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ดังนี้

### 1. ต้องเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่กฎหมายกำหนดไว้กรณีใดกรณีหนึ่งต่อไปนี้

- 1.1 เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หลักฐานที่แสดงว่าเป็นคนต่างด้าวในกรณีนี้และจะต้องนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คือ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และใบสำคัญถิ่นที่อยู่ (แบบ ตม. 11, ตม. 15 หรือ ตม. 17 อย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่กรณี) ซึ่งออกให้โดยกองตรวจคนเข้าเมือง กรมตำรวจหรือสำหรับคนต่างด้าวที่มีใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวซึ่งออกให้โดยสถานีตำรวจท้องที่ที่คนต่างด้าว มีภูมิลำเนาอยู่ก็สามารถใช้เป็นหลักฐานขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในกรณีนี้ด้วย
- 1.2 เป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หลักฐานที่แสดงว่าเป็นคนต่างด้าวในกรณีนี้และจะต้องนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คือ หนังสือเดินทางแสดงสัญชาติของคนต่างด้าว และหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่าเป็นคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้อยู่ในประเทศไทยตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 1.3 เป็นนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทยหลักฐานที่แสดงว่าเป็นนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวในกรณีนี้และจะต้องนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คือ หลักฐานการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย เช่น บริษัทจำกัด บริษัทมหาชนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ต้องแสดงหลักฐานหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรมทะเบียน กระทรวงพาณิชย์ เป็นต้น
- 1.4 เป็นนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนหลักฐาน ที่แสดงว่าเป็นนิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวในกรณีนี้และจะต้องนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดคือหนังสือสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนที่รับรองว่า เป็นผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

1.5 เป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามา ในราชอาณาจักรเพื่อชำระค่าห้องชุด หลักฐานที่แสดงว่าเป็นคนต่างด้าวในกรณีนี้ และจะต้องนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด คือ

1.5.1 หลักฐานการขายหรือการนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศที่ธนาคารรับอนุญาต ตามแบบ ธ.ต. 3 ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของตัวแทนรับอนุญาตในแบบ ธ.ต. 3 ดังกล่าว โดยให้ปรากฏสาระสำคัญในแบบ ธ.ต. 3 ว่า โอนเงินมาเพื่อชำระค่าห้องชุดของบุคคลใด (คนต่างด้าวผู้ที่จะมีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด)

1.5.2 หากได้มีการขายเงินหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเข้าฝากในบัญชีเงินฝาก เงินตราต่างประเทศไม่เกินงวดละ 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศเข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ ที่มีข้อความระบุว่าเพื่อชำระค่าห้องชุดของผู้ใด

## 2. กรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่บุคคลต่างด้าวขอรับโอนนั้นเมื่อรวมกับกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

ที่คนต่างด้าว หรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวถืออยู่เดิมแล้ว ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ

สี่สิบ ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น สำหรับคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวทั้งที่ชอบและไม่ชอบ ด้วยกฎหมาย ขอซื้อห้องชุดไม่ว่าจะเป็นของบุคคลสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียวหรือซื้อร่วมกับคู่สมรส ที่เป็นคนต่างด้าว ก็จะต้องพิจารณาตัวบุคคลต่างด้าวเป็นสำคัญ โดยคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว จะต้องเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา 19 (1) หรือ (2) หรือ (5) คู่สมรสที่เป็นคนไทยจึงจะมีสิทธิ ขอซื้อห้องชุดได้ตามสิทธิของคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น และต้องถือว่าห้องชุดนั้น คนต่างด้าวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมด (ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0610/ว 30633 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2537) เว้นแต่คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวนั้นจะนำเงินที่เป็นสินส่วนตัว มาซื้อห้องชุดโดยแสดงหลักฐานได้ชัดเจนว่า เงินที่นำมาซื้อห้องชุดทั้งหมดนั้น เป็นสินส่วนตัวหรือเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของคนแต่เพียงฝ่ายเดียวตามนัยมาตรา 1471 และ 1472 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีเช่นนี้คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวก็สามารถที่จะซื้อห้องชุดได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่า คู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวนั้น เป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 หรือ ไม่อีก และถือถือว่าห้องชุดที่ซื้อนั้นเป็นส่วนที่คนไทยถือทั้งหมด

กรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่มีสัญชาติหลายสัญชาติ จะขอได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารชุดได้หรือไม่

กรณีบุคคลสัญชาติไทยแต่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวไปอยู่ต่างประเทศแล้วได้สัญชาติของประเทศนั้นๆ ซึ่งตามข้อเท็จจริงบุคคลอาจมีหลายสัญชาติได้แต่สำหรับบุคคลสัญชาติไทยที่มีหลายสัญชาติเช่นนี้ จะถือว่าบุคคลนั้นมีสัญชาติใด ตามหลักกฎหมายว่าด้วยการขัดกันแห่งกฎหมาย พ.ศ. 2481 มาตรา 6 ได้บัญญัติเป็นหลักเกณฑ์ว่า ถ้าจะต้องใช้กฎหมายสัญชาติบังคับและบุคคลมีสัญชาติตั้งแต่สองสัญชาติขึ้นไป อันได้รับมาเป็นลำดับ ให้ใช้กฎหมายสัญชาติที่บุคคลนั้นรับครั้งสุดท้ายบังคับ ดังนั้นหากบุคคลสัญชาติไทย มีหลายสัญชาติและมีสัญชาติหลังสุดเป็นสัญชาติอื่น เช่น สัญชาติอเมริกันก็ต้องถือว่าบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าว และไม่สามารถที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินได้เว้นแต่จะเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาท โดยธรรมดาตามนัยมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามกฎหมายอื่นได้ นอกจากนี้บุคคลดังกล่าว ยังมีสิทธิที่จะซื้อห้องชุดได้อีก หากบุคคลนั้นเป็นคนต่างด้าวตามนัยมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534

## บุคคลสัญชาติไทยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอถือสิทธิในที่ดิน

บุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวจะมีสิทธิถือที่ดินได้หรือไม่ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาดังนี้

### 1. กรณีบุคคลสัญชาติไทยที่มีคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายคนต่างด้าว ขอได้มาซึ่งที่ดินระหว่างที่สมรสกับคนต่างด้าวนั้น แยกพิจารณาได้ดังนี้

1.1 กรณีหญิงไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวโดยชอบด้วยกฎหมาย นำเงินที่สินสมรสมาซื้อ ที่ดินนั้นย่อมเป็นสินสมรสระหว่างหญิงไทยผู้รับโอนกับสามี ซึ่งเป็นคนต่างด้าว ทำให้สามีมีส่วนเป็นเจ้าของในที่ดินนั้นร่วมด้วย อันเป็นการได้ที่ดินมาโดยฝ่าฝืนมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีเช่นนี้ หญิงไทยที่มีสามีเป็นคนต่างด้าวนั้น ไม่สามารถจะซื้อที่ดินได้ เว้นแต่หญิงไทยที่มีสามีเป็นคนต่างด้าวจะขอซื้อที่ดินในฐานะที่เป็นสินส่วนตัวของตน โดยมีหลักฐานที่แสดงชัดแจ้งว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินนั้นเป็นสินส่วนตัวหรือเป็นเงินส่วนตัวของตน ตามนัยมาตรา 1471 และมาตรา 1472 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เพียงฝ่ายเดียวและในการซื้อที่ดินดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายที่ดิน กรณีดังกล่าว หญิงไทยนั้นก็มิสิทธิที่จะซื้อที่ดินได้

1.2 กรณีหญิงไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวขอรับให้ที่ดินโดยเสนหาในฐานะที่เป็นสินส่วนตัว ตามนัยมาตรา 1471 (3) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในระหว่างที่สมรสกับคนต่างด้าวนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏพฤติการณ์หลีกเลี่ยงกฎหมายก็สามารถที่จะรับโอน ที่ดินแปลงนั้นได้ โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับการขอซื้อที่ดินข้างต้นแต่หากเป็นกรณีรับให้ที่ดิน โดยมีข้อกำหนดว่า ให้เป็นสินสมรส หญิงไทยที่มีสามีเป็นต่างด้าวดังกล่าวนั้นก็ไม่สามารถที่จะรับให้ ที่ดินนั้นได้ในทางกลับกันหากมีกรณีคนไทยมีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอได้มา ซึ่งที่ดินทำนองเดียวกับที่กล่าวมาก็ใช้หลักในการพิจารณาตามนัยเดียวกัน

### 2. กรณีหญิงไทยที่มีคู่สมรสโดยมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินระหว่างที่อยู่กิน ร่วมกันฉันสามีภรรยากับคนต่างด้าว

2.1 กรณีหญิงไทยที่มีคู่สมรสโดยมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอซื้อที่ดิน โดยนำเงิน ที่ทำมาหาได้ รวมกันกับสามีซึ่งเป็นคนต่างด้าวมาซื้อที่ดินที่ซื้อมานั้น ย่อมเป็นทรัพย์สิน ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน ดังนั้น สิทธิในทรัพย์สินดังกล่าว ย่อมเป็นของบุคคลทั้งสองร่วมกัน จึงทำให้คนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดินร่วมด้วย และฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิขอแบ่งได้ กรณีเช่นนี้หญิงไทยนั้นก็ไม้อาจจะซื้อที่ดินได้และหากเป็นกรณีคนไทยมีภริยาโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เป็นคนต่างด้าวขอได้มาซึ่งที่ดินตามนัยดังกล่าว ก็ต้องพิจารณาตามนัยเดียวกันเว้นแต่บุคคลดังกล่าว จะแสดงหลักฐานโดยชัดแจ้งได้ว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินนั้นเป็นสินส่วนตัวของตนเองแต่เพียงฝ่ายเดียว มิได้นำเงินที่ทำมาหาได้ร่วมกันมาซื้อที่ดิน และ

การซื้อที่ดินดังกล่าวไม่ปรากฏพฤติการณ์ หลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือจะซื้อที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว บุคคลนั้นก็มิมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินได้

2.2 กรณีหญิงไทยที่มีคู่สมรสโดยมิชอบด้วยกฎหมายเป็นคนต่างด้าวขอรับให้ที่ดิน โดยเสนาหา ที่ดินดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นสินสมรสของผู้รับให้หากผู้รับให้พิสูจน์ ได้ว่า การรับให้ที่ดินดังกล่าว เป็นการรับให้มาแต่เพียงฝ่ายเดียว สามีซึ่งเป็น คนต่างด้าวมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับเรื่องและมิใช่เป็นกรณี ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ไม่ปรากฏพฤติการณ์ หลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็สามารถรับโอนที่ดินดังกล่าวได้ ในทางกลับกันหากมีกรณีคนไทยมีภริยา โดยมิชอบด้วยกฎหมาย เป็นคนต่างด้าว ขอซื้อหรือรับให้ที่ดินตามนัยดังกล่าว ก็ให้พิจารณาตามนัยเดียวกัน

3. นอกจากที่ได้กล่าวมาทั้ง 2 ข้อแล้วคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวยังมีสิทธิที่จะขอได้มาซึ่งที่ดิน โดยการขอรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดย ธรรมหรือในฐานะที่เป็นทายาทโดยพิณัยกรรม ตามนัยบทบัญญัติแห่งกฎหมายได้ (แต่พิณัยกรรมนั้นจะต้องไม่ระบุว่าให้ที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรส) ทั้งนี้ เพราะตามนัยแห่งกฎหมายถือว่าที่ดินนั้นเป็นส่วนตัวของคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวแต่เพียงฝ่ายเดียว

รวมรวมโดย [www.thai-ireland.com](http://www.thai-ireland.com)